

Valutazione dei beni nei trasferimenti immobiliari

di Aldemaro Tagliaferri

Le relazioni di base, che nelle diverse argomentazioni hanno introdotto l'odierno incontro, sono in massima parte incentrate sugli aspetti più specificamente reddituali di terreni e fabbricati, legati essenzialmente alle tariffe di estimo e loro formazione, ai coefficienti di aggiornamento e aliquote impositive, alle ripercussioni che « valori » così determinati hanno nel nostro sistema fiscale.

Ma v'è un altro aspetto che a me pare del tutto pertinente col tema e che è stato completamente trascurato od appena accennato (vedasi relazione Prof. Schifani).

Mi riferisco ai valori immobiliari la cui determinazione non è di derivazione catastale, bensì di accertamento da parte dell'Ufficio fiscale percettore del tributo, ogni volta che avviene un trasferimento di proprietà sia per atto inter vivos che mortis causa.

Il valore ricercato che costituisce la base per la determinazione impositiva è il « valore venale di mercato » riferito alla data del trasferimento.

Nell'accennare a questo concetto, sul quale è incentrata tutta la materia — fa eccezione per i terreni il periodo della valutazione tabellare, la cosiddetta automatica — l'aspetto che mi ha fatto sempre riflettere è come in questo tipo di rapporto tributario regni una notevole dose d'incertezza, al punto che nell'affrontare un qualsiasi caso di compra-vendita o comunque di trasferimento di diritti reali, oppure la trattazione di una denuncia di successione, a chi mi domandasse quale sarà alla fine l'onere fiscale per imposte di registro, INVIM, ecc., potrei fornire soltanto una previsione che non solo non coinciderà con la realtà, ma sovente se ne discosterà sensibilmente.

Seguiamo brevemente l'iter di un qualsiasi atto o denuncia che comporti il trasferimento di beni immobili e quindi soggetto a valutazione, in quel tipico ben noto rapporto di « non fiducia » tra cittadino e fisco, precisando che nel rispetto della odierna tematica ed anche per brevità, insisterò particolarmente sull'aspetto « valore ve-

nale », escludendo ogni riferimento a precedenti storici sulla valutazione di immobili ed a tutta la normativa che costituisce la struttura portante dell'imposizione sui trasferimenti immobiliari, dalla unificazione del Regno d'Italia ai nostri giorni.

1. Registrazione dell'atto o della denuncia e liquidazione delle Imposte di Registro, Ipotecarie, ecc. sulla base del valore dichiarato e della INVIM calcolata sulla differenza fra lo stesso valore e quello iniziale più spese.

Nel caso di successione, la liquidazione dell'imposta — comunemente detta principale — avviene spesso con diversi mesi di ritardo, soprattutto negli uffici delle grandi città.

2. Richiesta di parere sul valore iniziale al Comune dove sono ubicati i beni. I piccoli comuni generalmente non rispondono perché privi di una organizzazione a ciò finalizzata, mentre i più importanti hanno costituito appositi reparti, con personale tecnico, la cui impostazione è, a mio giudizio, marcatamente fiscale. Questi uffici esprimono parere anche sul valore finale.

3. Il direttore dell'Ufficio del Registro ha facoltà discrezionale, quindi può utilizzare i valori finali comunicati dai comuni, oppure variarli in più o meno, o in assenza determinarli lui stesso. Nei casi più complessi, quando ritiene necessario un giudizio tecnico, interpella l'U.T.E. competente per territorio. Ritengo però che nella maggior parte dei casi la paternità della valutazione sia del Direttore.

Questi non è un funzionario tecnicamente preparato ad effettuare giudizi di valore, né ha facoltà di eseguire sopralluoghi, quindi agisce esclusivamente in base alle sue generiche conoscenze del mercato, sulla scorta di valori medi tabellari che gli vengono forniti dagli U.T.E., ma quel che è più grave senza avere la minima conoscenza del bene.

Ecco quindi una prima non indifferente casualità cui il cittadino è soggetto, che può comportare imposte assai diversificate anche per immobili del tutto simili o di pari valore reale.

4. Eseguita questa « valutazione », in genere si invia una cartolina, con l'invito a presentarsi e così i contribuenti si trovano di fronte ad una prima sorpresa, in genere spiacevole, perché quasi sempre il valore stimato è maggiore del prezzo effettivamente corrisposto

o del valore che avrebbero ritenuto equo nel caso di successioni. Ma non è infrequente il caso di valori inferiori alla realtà e quindi il contribuente è indotto a concordare, beneficiando così anche dell'abbuono del 10%.

Appare superfluo che mi soffermi a lungo su tutta la infinita serie di casi e comportamenti tra le parti, sovente anche diversi a seconda delle caratteristiche degli uffici e della personale impostazione dei Direttori, alcuni dei quali sono particolarmente rigidi, altri più comprensivi, ecc. C'è chi cerca di ottenere il massimo numero di concordati, altri che evadono responsabilità con valori sicuramente elevati, scaricando così gran mole di decisioni sulle Commissioni, e via dicendo.

Chi è un po' addentro a queste cose sa bene come alcuni operatori evitino di registrare in Uffici dove hanno molte probabilità di dover definire in sede di contenzioso, le cui conseguenze economiche per rischio, perdita dell'abbuono, spese professionali, lungaggini burocratiche ecc. non sono certamente trascurabili.

E sa bene cosa significhi invece poter definire su valori accertati in limiti tali che, entrando nel gioco anche gli abbuoni (in più o in meno), consentano un supplemento di imposta accettabile, o quando invece, per il superamento di altri limiti (in teoria basta una lira) scattino le penali del 25% o del 50% sull'imposta.

Il contribuente cerca allora di difendersi, quasi sempre dichiarando valori inferiori al vero, ma non tanto da rischiare le penali, ove poi incorre spesso almeno nella liquidazione della INVIM in quanto il tipo di conteggio — sulla differenza dei due valori — comporta più probabilità di superare quel 25% oltre il quale verrà applicata la sanzione.

Ma ritorniamo al concetto di valore venale o « di comune commercio ».

Se in assoluto sarebbe auspicabile che i valori dei beni fossero determinati con realistico accertamento tecnico e sempre mediante sopralluogo, v'è da considerare comunque che ogni stima, pur nella sua teorica oggettività è sempre influenzata dalla personalità del perito (è raro che due stimatori agendo all'insaputa l'uno dell'altro determinino per uno stesso bene eguale valore) e quindi è praticamente impossibile eliminare totalmente quella casualità prima accennata, che dovrebbe però ridursi ad un ventaglio di approssimazione di accettabile ampiezza.

Casualità che potrà essere ancor più contenuta se ogni giudizio di valore sarà osservato con un'ottica di equità e di equilibrio umano oltre che peritale, evitando quella visuale incisivamente fiscale, quasi punitiva di alcuni operatori che ritenendo di apparire in assoluto più bravi, non si accorgono che inconsciamente esercitano solo una forma di potere — e dei più deteriori — nei confronti di terzi.

In questo quadro mi sembra opportuno osservare ancora la necessità che le aliquote di imposta vengano ricondotte a misure più accettabili, anche perché il mercato lo esige se si vuol tentare di ridargli un minimo di vitalità, costituendo le percentuali di imposta un elemento non trascurabile di influenza in ogni trattativa immobiliare.

Si osservi invece come nel periodo delle agevolazioni di cui alla Legge 168/1982 il mercato delle abitazioni è stato sollecitato, togliendolo da una stagnazione divenuta quasi assoluta e come in questo tipo di contratti il ricorso alle Commissioni sia stato di gran lunga inferiore alla media, che molti contribuenti hanno preferito concordare anche su valori chiaramente al di sopra della realtà, tenuto conto che spesso l'imposta da corrispondere a differenza, del solo 2%, comportava oneri sicuramente inferiori alle spese professionali per l'istruzione di un ricorso.

Indubbiamente il contribuente più che alla esattezza della determinazione del valore è interessato alla incidenza economica che questo ha nei riflessi del suo tributo. Ecco perché una riduzione delle aliquote potrebbe, indirettamente, agevolare lo snellimento delle procedure impositive negli uffici del registro e ridurre anche il contenzioso presso le commissioni, le cui giacenze a pochi anni dal provvedimento di condono fiscale si stanno già accumulando.

Si noti invece come l'aspetto « valore » abbia incidenza nella trattazione delle denunce di successione, le cui imposte sono strutturate con criterio di progressività.

Con il D.L. 26/10/1972 n. 637 venne infatti riportato in equa misura un sistema di aliquote che con la precedente normativa non rispondeva più ad un logico criterio impositivo, per l'alterarsi del rapporto fra valori e progressività di imposta.

Oggi si sta verificando la stessa situazione.

Nei primi anni successivi al 1972 le nuove aliquote rispondevano ad una strutturazione logica; a distanza di dodici anni queste aliquote hanno raggiunto livelli tali che, tradotte in termini economici, la loro incidenza sul valore degli immobili caduti in successione è

mediamente di ben cinque volte — particolarmente per i piccoli e medi patrimoni — di quanto non lo fossero all'inizio della riforma.

È ovvio che a questi livelli è inutile parlare di esattezza delle valutazioni.

Ritengo sia matura la esigenza di una strutturazione diversa del sistema impositivo successorio, che dovrebbe essere articolata in modo che, una volta determinate le percentuali e la gradualità della progressione, queste vengano correlate alla variabilità della moneta mediante correttivi che evitino quell'alterazione del sistema che oggi si è verificato.

In sostanza basterebbe applicare dei coefficienti di aggiustamento, da stabilire anno per anno su indici ISTAT.

Con questa breve e sicuramente incompleta esposizione ho voluto soltanto accennare ad alcune problematiche che potranno essere in seguito ampliate e meglio sviluppate. Mi è sufficiente l'aver potuto indicare qualche orientamento che potrà essere oggetto di ulteriori riflessioni e dibattiti.